

KAUPPAKIRJA

1 SOPIJAPUOLET

1.1 Myyjä

Suomen valtio,
jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, jäljempänä "Myyjä"

Y-tunnus: 1503388-4

Osoite: Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki

1.2 Ostaja

Järvenpään kaupunki, jäljempänä "Ostaja"

Y-tunnus: 0126541-4

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, 04400 Järvenpää

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä **"Sopijapuolet"** ja kumpikin erikseen **"Sopijapuoli"**.

2 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on määräala sekä kiinteistö, jotka on merkitty liitteenä olevaan karttaan, Liite 1: Kartta.

Sijaintikunta: Järvenpää

Kiinteistö, johon määräala kohdistuu: 186-401-1-624

Määräalan pinta-ala: 252 m²

Osoite: Ainolantie, Järvenpää

Kaupan kohteen hintaa ei ole määritetty pinta-alojen perusteella ja pinta-alatieto on ohjeellinen. Ostaja on tietoinen siitä, että määräalasta muodostettavan tontin lopullinen pinta-ala saattaa poiketa edellä sanotusta.

Kiinteistö 186-401-10-5

Pinta-ala 1 493 m²

Osoite: Vanha Valtatie, Järvenpää

Kaupan kohde on rakentamaton.

Kaikki kohteet yhdessä jäljempänä tässä kauppakirjassa "Kohde" tai "Kaupan kohde".

3 KAUPPAHINTA

Kaupan kohteesta maksettava kauppahinta on 4362,50 euroa ("Kauppahinta"). Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa Myyjän Osuuspankissa olevalle pankkitilille (IBAN: FI26 5000 0120 2175 82 / BIC: OKOYFIHH) viestillä KM1027.

4 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistusoikeus sekä vaaranvastuu Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta mahdollisine korkolain 4a§:n mukaisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu ja kauppahinta on vapaasti Myyjän käytössä.

Hallintaoikeus siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

5 VUOKRASOPIMUKSET

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ja määräalaan ei kohdistu vuokrasopimuksia.

6 TUOTOT JA KULUT

Oikeus mahdollisiin kiinteistön tuottoihin siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Ostaja vastaa omistusoikeuden siirtymisestä lukien (siirtymispäivä mukaan lukien) Kaupan kohteen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvista kaikista kuluista, veroista ja julkisoikeudellisista maksuista.

Kaupantekovuoden kiinteistöverosta vastaa kuitenkin Myyjä kokonaisuudessaan yksin.

Ostaja vastaa määräalan lohkomiskustannuksista.

7 RASITUKSET JA RASITTEET

Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä.

Mahdollisten lakiin tai viranomais määräyksiin perustuvien rasitteiden lisäksi Myyjällä olevien tietojen mukaan Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet, erityiset oikeudet ja rajoitukset käyvät ilmi kiinteistörekisteriotteesta ja rasiustodistuksesta. Selvytyden vuoksi todetaan, että kiinteistön 186-401-10-5 läpi kulkee reitti puistoon ja naapurikiinteistölle, eikä näistä reiteistä ole tehty sopimuksia.

Oikeudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin eivät siirry.

Ostaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista Ostajan hankkeen aiheuttamista johtosiirroista ja Ostajan on sovittava johtojen siirroista ko. johtojen omistajan kanssa etukäteen.

8 TIEDOT KAUPAN KOHTEESTA JA KAUPAN KOHTEN KUNTO

8.1 Ostajan tutustuminen Kaupan kohteeseen

Ostaja on katselmoinut Kaupan kohteen [Katselmuksen päivämäärä tai päivämäärät].

Ostaja on todennut Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja, eikä Ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8.2 Kaavamääräykset

Ostaja on tutustunut Kaupan kohdetta koskevaan kaavaan ja kaavamääräyksiin.

8.3 Kiinteistö 186-401-10-5 sijaitsee puistoalueella, kaavamääräys VU/pvs puisto (pohjavesien suoja-alueella sijaitsevat alue). Määräala 186-401-1-624 on katualuetta, kaavamääräys PP Jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu- ja tiealuetta. Maaperän puhtaus ja sovitut menettelytavat

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Myyjä toteaa, että Kaupan kohde on rakentamaton.

Myyjällä käytössä olevien tietojen mukaan Kaupan kohteella ei ole harjoitettu toimintaa eikä Kaupan kohteen maaperässä ole jätteitä tai aineita, jotka olisivat aiheuttaneet tai olisivat saattaneet aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Kaupan kohteesta ei ole teetetty maaperän tai pohjaveden pilaantumiseen liittyviä selvityksiä tai tutkimuksia.

Mikäli kohteessa kuitenkin todetaan maaperän tai pohjaveden kunnostustarve, Ostaja vastaa kunnostuksesta kustannuksellaan. Ostaja on tietoinen, että mahdollisten pilaantumien edellyttämiä toimenpiteitä ja näiden kustannuksia ei voi ennalta arvioida.

8.4 Vanhat rakenteet/ jätejakeet

Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei Kaupan kohteen maaperässä ole jätteitä tai vanhoja rakenteita (esim. käytöstä poistettu kunnallistekniikka, johdot, putket, pylväät, asfaltoinnit, perustukset tms.).

Mikäli Kaupan kohteella mahdollisesti kuitenkin olisi vanhoja rakenteita tai jätejakeita, ei Myyjä vastaa Ostajalle miltään osin näiden poistamisen tai muiden toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista.

8.5 Liittymäsopimukset

Kaupan kohteella ei ole olemassa mitään teknisiä liittymiä ja liittymäsopimuksia. Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikkien mahdollisesti tarvitsemiensa liittymien hankkimisesta.

8.6 Asiakirjat ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut seuraaviin Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutotodistus [Lainhuutotodistuksen päivämäärä]
- Rastitodistus [Rastitodistuksen päivämäärä]
- Kiinteistörekisteriote [Kiinteistörekisteriotteen päivämäärä]
- Kaavakartat ja -määräykset

Ostaja vakuuttaa huolellisesti tutustuneensa kaikkiin edellä yksilöityihin asiakirjoihin.

Myyjä ei vastaa materiaaliluetteloon merkittyjen kolmansien osapuolten laatimissa asiakirjoissa tai raporteissa esitettyjen tietojen oikeellisuudesta (esim. rakennusten kuntoon liittyvien raporttien korjaustarpeet/-laajuudet, kustannusarviot ja muut vastaavat tiedot).

Ostaja ei voi vedota seikkaan, joka on ollut Ostajan tiedossa tai jonka Ostajan olisi rakennus- ja kiinteistöalan asiantuntijana tullut ymmärtää Kaupan kohteeseen ja/tai sitä koskevaan tietoaaineistoon tutustumisen perusteella.

Myyjä luovuttaa Kaupan kohdetta koskevat asiakirjat Ostajalle. Sopijapuolet sopivat kaupantekotilaisuudessa asiakirjojen luovuttamisen yksityiskohdat erikseen ja Ostaja ilmoittaa yhteyshenkilön, kenelle asiakirjat luovutetaan.

8.7 Irtaimisto

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta, eikä irtaimiston luovuttamisesta ole tehty myöskään eri sopimusta tämän kaupan yhteydessä.

9 KAUPPAAN PERUSTUVAT VAATIMUKSET JA VASTUUNRAJOITUKSET

Mualla tässä kauppakirjassa sovittujen vastuunrajoitusten lisäksi Myyjä ja Ostaja sopivat, ettei Myyjä vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista epäsuorista tai välillisistä vahingoista ja että Ostajalla ei ole oikeutta esittää mitään vaatimuksia Myyjää kohtaan tämän kaupan perusteella enää sen jälkeen, kun on kulunut kaksi vuotta omistusoikeuden siirtymisestä.

10 KAUPPAAN LIITTYVÄT LUPAVELVOITTEET

Ostaja ilmoittaa, että Ostaja ei ole eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (29.3.2019/470) 1 §:n mukainen luovutuksensaaja, joka tarvitsee kaupalle ko. lain mukaan luvan.

11 OSTAJAN VAKUUTUS

Ostajan Myyjälle toimittamat tiedot Ostajasta, Ostajan omistustahoista ja määräysvaltaa käyttävistä tahoista ovat oikeat ja paikkansa pitävät eikä Ostajaan / Ostajan omistajatahoon / Ostajan määräysvaltaa käyttävään tahoon kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Ostaja vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita kauppaa ja ettei Kaupan kohde myöskään tämän kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

12 ARVONLISÄVERO

Kaupan kohteessa ei ole suoritettu sellaisia kiinteistöinvestointeja, joita koskeviin hankintoihin sisältyvän veron vähennystä koskeva arvonlisäverolain mukainen tarkistuskausi olisi vielä kesken.

13 SIIRTÄMINEN

Tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisia oikeuksia ja velvollisuuksia ei saa siirtää kolmannelle ilman toisen Sopijapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

14 KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO JAVARAINSIIRTOVERO

Kaupasta suoritettavasta kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Ostaja.

Ostaja vastaa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Helsingin käräjäoikeudessa.

16 MYYNTIPÄÄTÖS

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Senaatti-kiinteistöjen konsernijohtajan myyntipäätökseen [Myyntipäätöksen päivämäärä][Myyntipäätöksen numero] sekä Järvenpään kaupungin maankäyttöjohtajan ostopäätökseen, lainvoimainen xx.xx.2025

17 SOPIMUSKAPPALEET

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena (3) kappaleena, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

18 LIITTEET

1. Kartta

19 ALLEKIRJOITUKSET JA KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Järvenpää, [Päivä (esim. 22)]. päivänä [Kuukausi (esim. Touko)]kuuta 2025

SUOMEN VALTION puolesta
Senaatti-kiinteistöt

Järvenpään kaupunki

[Myyjän allekirjoittaja: nimi]
[Myyjän allekirjoittaja: titteli]

[Ostajan allekirjoittaja: nimi]
[Ostajan allekirjoittaja: titteli]

Kaupanvahvistajana todistan, että [Myyjän allekirjoittaja: nimi] luovuttajan (Senaatti-kiinteistöt) edustajana ja [Ostajan allekirjoittaja: nimi] luovutuksensaajan (Järvenpään kaupunki) edustajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka kuten edellä.

[Kaupanvahvistajan nimi]

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja,

[Kaupanvahvistajan tunnus]